

Số: 04 /CT-UBND

Cao Bằng, ngày 05 tháng 02 năm 2026

## CHỈ THỊ

### VỀ VIỆC TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ XÂY DỰNG, BẢO TỒN KIẾN TRÚC TRUYỀN THỐNG TẠI CÁC LÀNG BẢN CÓ GIÁ TRỊ VĂN HÓA - DU LỊCH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CAO BẰNG

Trong những năm qua, tỉnh Cao Bằng đã quan tâm bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống của đồng bào các dân tộc, coi đây là nguồn lực quan trọng để phát triển du lịch bền vững, nâng cao sinh kế cho người dân, đặc biệt tại các làng bản có cảnh quan đặc sắc, kiến trúc truyền thống tiêu biểu.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy tại một số địa bàn đã xuất hiện tình trạng xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, cơ sở lưu trú du lịch có hình thức kiến trúc lai căng, sử dụng vật liệu, quy mô, hình khối, màu sắc không phù hợp với không gian cảnh quan truyền thống; một số mô hình homestay, farmstay chạy theo xu hướng hiện đại hóa hình thức bên ngoài, sao chép kiến trúc đô thị hoặc “giả cổ”, làm biến dạng diện mạo làng bản, tiềm ẩn nguy cơ làm mai một bản sắc văn hóa, ảnh hưởng trực tiếp đến hình ảnh và sức hấp dẫn du lịch của địa phương.

Kinh nghiệm quốc tế và trong nước cho thấy, bảo tồn làng truyền thống không đồng nghĩa với việc “đóng băng” đời sống của cư dân, mà là bảo tồn hình thái kiến trúc, cảnh quan và cấu trúc không gian bên ngoài, đồng thời cho phép cải tạo hợp lý kết cấu, công năng, tiện nghi, điều kiện vệ sinh, an toàn bên trong nhằm nâng cao chất lượng sống và sinh kế của người dân. Các mô hình thành công đều có điểm chung là quy chuẩn kiến trúc rõ ràng, quản lý thống nhất, cộng đồng là chủ thể, và lợi ích kinh tế gắn chặt với việc tuân thủ bảo tồn.

Để chấn chỉnh kịp thời tình trạng nêu trên, đồng thời tạo nền tảng lâu dài cho việc bảo tồn và phát huy kiến trúc bản địa phục vụ phát triển du lịch bền vững, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu:

#### I. CHẤM DỨT NGAY VIỆC XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH PHÁ VỠ DIỆN MẠO TRUYỀN THỐNG

1. Tạm dừng và không xem xét chấp thuận đối với các công trình xây dựng mới, cải tạo, mở rộng nhà ở, cơ sở lưu trú, dịch vụ du lịch tại các làng bản có giá trị văn hóa - du lịch nếu có hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc, tỷ lệ khối tích, chiều cao, hình thức mái, hàng rào, biển hiệu... không phù hợp với không gian kiến trúc truyền thống.

2. Giao UBND các xã, phường chủ trì thực hiện ngay việc xác lập hồ sơ hiện trạng kiến trúc làng bản làm căn cứ quản lý. Trong giai đoạn chuyển tiếp khi chưa có quy hoạch chi tiết, UBND cấp xã thực hiện việc quản lý trật tự xây dựng dựa trên hồ sơ hiện trạng này và các bản cam kết bảo tồn của cộng đồng dân cư. Tổ chức rà soát toàn bộ các công trình đã và đang xây dựng tại các

làng bản truyền thống, làng du lịch cộng đồng; kịp thời phát hiện, lập biên bản, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị xử lý; kiên quyết không để phát sinh tình trạng “sự đã rồi”.

3. Người đứng đầu UBND xã, phường chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh nếu để xảy ra tình trạng buông lỏng quản lý, xác nhận, cho phép hoặc hợp thức hóa các công trình lai căng, làm biến dạng cảnh quan và không gian kiến trúc truyền thống.

## **II. XÂY DỰNG BỘ QUY ĐỊNH KIẾN TRÚC BẢN ĐỊA LÀM CĂN CỨ QUẢN LÝ THỐNG NHẤT**

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan liên quan và UBND các xã, phường khẩn trương xây dựng Quy định kiến trúc nhà ở và công trình dịch vụ tại các làng, bản truyền thống, bảo đảm các nguyên tắc:

- Dễ hiểu, dễ áp dụng, có bản vẽ, hình minh họa cụ thể; xác định rõ những yếu tố bắt buộc tuân thủ và những nội dung được phép linh hoạt, làm căn cứ thống nhất cho người dân, chính quyền cơ sở và cơ quan chuyên môn.

- Giữ gìn và kế thừa hình thái kiến trúc truyền thống, bao gồm: vật liệu chủ đạo, hình thức mái, màu sắc, tỷ lệ công trình, khoảng lùi, cấu trúc không gian, quan hệ giữa nhà ở - sân - vườn - đường làng, ngõ xóm - cảnh quan tự nhiên.

- Cho phép cải tạo bên trong công trình để đáp ứng yêu cầu về an toàn kết cấu, phòng cháy chữa cháy, điện, nước, chiếu sáng, thông gió, vệ sinh môi trường, phù hợp điều kiện sinh hoạt hiện đại, nhưng không làm biến dạng hình thức kiến trúc bên ngoài.

- Phân vùng quản lý rõ ràng: khu vực bảo tồn nghiêm ngặt; khu vực cải tạo có kiểm soát; khu vực phát triển mới, làm căn cứ cho quản lý xây dựng và đầu tư.

2. Trong thời gian chờ ban hành Quy định, UBND các xã, phường có trách nhiệm cụ thể hóa các nguyên tắc bảo tồn nêu trên vào Hương ước, Quy ước của thôn, bản để cộng đồng cùng giám sát và thực hiện.

## **III. QUY ĐỊNH RIÊNG ĐỐI VỚI KHU LƯU TRÚ DU LỊCH, HOMESTAY, FARMSTAY**

1. Xác định rõ quan điểm: các cơ sở lưu trú du lịch, homestay, farmstay tại làng bản truyền thống phải là hình mẫu trong việc tuân thủ kiến trúc bản địa, không được là yếu tố phá vỡ cảnh quan và bản sắc.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch xây dựng quy định riêng đối với công trình lưu trú du lịch tại làng bản truyền thống, trong đó quy định rõ:

- Homestay, farmstay phải kế thừa hình thức kiến trúc nhà ở truyền thống địa phương, không xây dựng theo kiểu khách sạn, biệt thự, nhà khối lớn, kiến trúc đô thị hoặc kiến trúc sao chép, “giả cổ” không đúng bản sắc.

- Quy mô công trình, số tầng, chiều cao, mật độ xây dựng, hình thức mái, vật liệu, màu sắc phải phù hợp với tổng thể làng bản, ưu tiên cải tạo, chuyển đổi từ nhà ở truyền thống hiện có.

- Không cho phép hình thành các cụm lưu trú tập trung, farmstay quy mô lớn nếu làm thay đổi cấu trúc không gian, cảnh quan, sinh thái và đời sống cộng đồng làng bản.

3. Chỉ xem xét, công nhận và quảng bá các cơ sở lưu trú du lịch tuân thủ đầy đủ quy chuẩn kiến trúc bản địa, coi đây là điều kiện bắt buộc để tham gia hệ sinh thái du lịch cộng đồng của tỉnh.

#### **IV. TẠO CƠ CHẾ ĐỂ NGƯỜI DÂN TỰ NGUYỆN GÌN GIỮ KIẾN TRÚC BẢN ĐỊA**

1. Gắn việc bảo tồn kiến trúc truyền thống với lợi ích thiết thực của người dân, thông qua:

- Ưu tiên lựa chọn các hộ tuân thủ quy chuẩn kiến trúc tham gia mô hình du lịch cộng đồng, homestay, dịch vụ trải nghiệm.

- Ưu tiên tiếp cận các chương trình hỗ trợ đào tạo, xúc tiến quảng bá, kết nối tour, tuyến du lịch.

2. Nghiên cứu cơ chế hỗ trợ một phần kinh phí (ngân sách, xã hội hóa, lồng ghép chương trình mục tiêu) cho:

- Tu bổ, sửa chữa nhà ở truyền thống đúng quy định.

- Cải tạo nhà vệ sinh hợp chuẩn, nước sạch, thoát nước, xử lý nước thải, an toàn cháy nổ, nhưng không làm thay đổi hình thái kiến trúc bên ngoài.

3. Thực hiện nguyên tắc “di sản nuôi di sản”, bảo đảm nguồn thu từ du lịch cộng đồng được sử dụng một phần để tái đầu tư bảo tồn, cải thiện môi trường sống, hỗ trợ các hộ tuân thủ quy chuẩn.

4. UBND các xã, phường khẩn trương chỉ đạo việc rà soát, bổ sung ngay các nội dung bảo vệ kiến trúc và không gian văn hóa bản địa vào Hương ước, Quy ước của thôn, bản. Phát huy vai trò thiết chế tự quản và cộng đồng làm chủ thể giám sát, ngăn chặn kịp thời các hành vi xâm hại di sản trong khi chưa có quy hoạch chi tiết. Phát huy vai trò của tổ tự quản, người có uy tín, coi việc giữ gìn kiến trúc bản địa là trách nhiệm, niềm tự hào và thương hiệu chung của cộng đồng.

#### **V. TĂNG CƯỜNG TUYÊN TRUYỀN VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ CƠ SỞ**

1. Đẩy mạnh tuyên truyền để người dân hiểu rõ: Bảo tồn kiến trúc truyền thống không phải là cản trở phát triển, mà là con đường phát triển bền vững, lâu dài; tránh xu hướng xây dựng tùy tiện, chạy theo trào lưu ngắn hạn làm mất bản sắc.

2. Tổ chức tập huấn cho cán bộ xã, phường; trưởng thôn, tổ tự quản; các hộ làm du lịch về quản lý kiến trúc, cải tạo nhà ở đúng quy chuẩn, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, vận hành homestay gắn với bảo tồn.

## VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì xây dựng Quy định kiến trúc bản địa và quy chuẩn riêng đối với cơ sở lưu trú du lịch; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.

2. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch xác định danh mục làng bản ưu tiên bảo tồn; cung cấp tư liệu văn hóa bản địa phục vụ quy hoạch; thẩm định tiêu chuẩn bản sắc các dự án du lịch và không quảng bá các cơ sở sai lệch kiến trúc; hướng dẫn gắn bảo tồn kiến trúc với phát triển du lịch cộng đồng, sinh kế bền vững.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn các nội dung về vệ sinh môi trường, nước sạch, thu gom, xử lý rác thải, thoát nước tại các làng bản du lịch.

4. Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức thực hiện nghiêm Chỉ thị này; chủ trì, chịu trách nhiệm chính trong việc rà soát, lập hồ sơ và trình phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn tại các làng bản có giá trị văn hóa - du lịch trên địa bàn. Rà soát, kiểm tra, xử lý vi phạm; định kỳ báo cáo kết quả và khó khăn, vướng mắc về UBND tỉnh.

Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan nghiêm túc triển khai Chỉ thị này./.

### Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Các tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, CV: NCTH,  
Trung tâm thông tin (đăng tải);
- Lưu: VT, XD<sub>(pvL)</sub>.



**CHỦ TỊCH**



**Lê Hải Hòa**